

房地产估价报告

估价报告编号：苏天房估鉴字[2022]第 003 号

委 托 函 号：（2022）苏 0117 委鉴字第 6 号

估价项目名称：南京市溧水区永阳镇秦淮路 90 号住宅及阁楼
房地产市场价值评估

估价委托人：南京市溧水区人民法院

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张琪 注册号 4220030033

李康 注册号 3220170292

估价报告出具日期：2022 年 4 月 6 日

致估价委托人函

南京市溧水区人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托函号：（2022）苏 0117 委鉴字第 6 号】，对位于南京市溧水区永阳镇秦淮路 90 号住宅及阁楼房地产（房屋建筑面积为 127.20 m²及分摊的土地使用权）市场价值进行评估。

估价方法：比较法。

坐落：南京市溧水区永阳镇秦淮路 90 号。

物业类型（用途）：住宅房地产。

价值时点：2022 年 2 月 21 日（现场勘查之日）。

估价目的：为委托人办理案件涉及的房地产提供市场价值参考。

根据贵院所提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关法律法规和技术标准，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循相关的估价原则和必要的估价程序，选用比较法进行了评估，综合确定估价对象在价值时点的房地产市场价值：人民币 180.38 万元，大写：人民币壹佰捌拾万零叁仟捌佰元整（价值已包含阁楼）。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月六日

目 录

致估价委托人函.....	I
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告使用期限.....	15
附 件.....	16
1. 司法鉴定评估委托书复印件.....	16
2. 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件.....	16
3. 估价对象位置图.....	16
4. 估价对象现状照片.....	16
5. 房地产估价机构营业执照复印件.....	16
6. 房地产估价机构资质证书复印件.....	16
7. 注册房地产估价师注册证书复印件.....	16

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 参与本次估价项目的房地产估价师 2022 年 2 月 21 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本报告不作土地、房产权属确认的依据。

9. 本报告最终解释权为江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司所有。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张琪	4220030033		
李康	3220170292		

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1. 本报告估价结果是估价对象在价值时点的公开市场价值，所谓公开市场价格是指评估对象于价值时点在市场公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：

a. 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

b. 熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

c. 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

d. 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

e. 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2. 估价对象在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

3. 本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期使用为假设前提。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行估价。除非另

有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

4. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载建筑面积大体相当。

6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7. 本次估价未考虑租赁、查封、抵押等因素对估价对象价值的影响，以估价对象持续使用为前提，从价值时点到估价目的实现期间房地产市场保持稳定，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，但未提供权属证书原件，因此本公司未能对原件和不动产登记权证原件进行核对，也未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

3. 本次估价报告仅供委托方按约定的估价目的及行业协会、行业管

理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本报告自提交之日起一年内有效，若过期使用，必须进行期日修正或重新估价，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

5. 本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施、装饰装修等的价值。

6. 本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

7. 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和制作本报告的房地产估价师认可。

房地产估价结果报告

苏天房估鉴字[2022]第 003 号

一、估价委托人

名称：南京市溧水区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

机构住所：南京市洪武路 359 号 409、410 室

机构办公地址：南京市庐山路 158 号 3 幢 2709 室

法定代表人：张琪

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00028

有限期限：2015 年 10 月 21 日至 2024 年 11 月 15 日

统一社会信用代码：91320000745580556M

联系人：李康

联系电话：13770990591

邮政编码：210002

三、估价目的

为委托人办理案件涉及的房地产提供市场价值参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为南京市溧水区永阳镇秦淮路 90 号住宅及阁楼房地产，本次估价对象建筑面积为 127.20 m²，以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施以及装饰装修。

2. 估价对象权利状况

2.1 产权登记状况

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》记载

房屋权利登记状况一览表

房屋 权利 状况	房屋所有权证号	溧变字第 2082132 号（宁溧 201401870 朱明华）
	不动产单元号	320117100031GB00400F00010001
	权利人	朱明华
	共有情况	/
	房屋坐落	永阳镇秦淮路 90 号
	登记时间	2014-5-7
	规划用途	住宅
	所在层/房屋总层数	3/3
	建筑面积	127.20 m ²
	房屋结构	混合
	建筑年代	1995 年，自建

备注：2014 年夫妻间归并

2.2 他项权利状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象未见抵押权。

2.3 其他受限制状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象权利限制状况如下：

限制人	限制类别	限制文号	限制期限	登记时间	状态
南京市溧水区人民法院	查封	(2017)苏 0117民初第 5164号	2019-3-21 起 2022-3-20 止	2017-10-09	现势
	轮候查封	(2016)苏 0117执617号		2020-7-3	现势
	轮候查封	(2019)苏 0117执348号		2020-10-20	现势

3. 估价对象实物状况

3.1 估价对象土地状况

- (1) 坐落：南京市溧水区永阳镇秦淮路 90 号；
- (2) 土地使用权面积：121.18 m²；
- (3) 宗地形状：估价对象所在宗地为近似矩形；
- (4) 所在宗地四至：东至秦淮大道，北至文昌路、文昌东路，西至溧水区第三高级中学，南至金山公寓；

(5) 宗地内基础设施完备程度：宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、五通，土地平整一平的开发水平；

(6) 用途：城镇单一住宅用地；

(7) 地形：估价对象所在宗地地形平坦；

(8) 地势：估价对象所在宗地地势无起伏；

(9) 地基：估价对象所在宗地地基较好，承载力较大；

(10) 地质水文状况：估价对象宗地所在区域地质构造稳定性好，周边水文状况较好。

3.2 估价对象房屋状况

(1) 所在物业：估价对象为自建房屋。

(2) 建筑面积：127.20 m²。

(3) 层数：估价对象所在建筑总层数为3层，估价对象位于第3层，空间布局较合理。

(4) 建筑结构：估价对象为混合结构。

(5) 现状用途：住宅用房。

(6) 设施设备：估价对象具备供水、供电、排水通畅、楼梯等设施设备。

(7) 装饰装修：

A：公共部分：外墙涂料；

内墙：涂料；

顶棚：涂料；

地面：水泥地；

入户门：防盗门；

B：估价对象内部：户型：2间卧室，1间储物间，1间客厅，厨房及卫生间，阳台，卧室朝东，室内简单装修，层高约3.3m，带阁楼，阁楼现状无楼梯。

(8) 建筑年代：1995年。

(9) 维护、保养、使用情况：估价对象目前自用，估价对象的主体

结构维修保养良好，成色一般，使用状况一般。

(10) 物业管理：现场勘查时估价对象所在的物业无物业管理公司进行管理。

(11) 停车状况：无。

(12) 临路状况：估价对象所在的小区东临秦淮大道。

4. 区位状况

(1) 位置状况：估价对象 位于秦淮大道西侧，与溧水第三高级中学为伴。小区北侧为溧水长途汽车站，地铁溧水站，位置优。

(2) 交通状况

①周边道路条件

估价对象所在区域有秦淮大道、文昌路、文昌东路、分龙岗路、仪凤北路、交通路等交通主次干道，道路类型以混合型为主，路网密度较高；

②公共交通条件

估价对象所在区域内有溧水 8 路、9 路、15 路、25 路、溧水游 1 路、2 路、3 路等多条公交线路，估价对象距最近的公交站点约 100 米，距离地铁 S7 号线溧水站 500 米；

③交通管制状况

估价对象所在区域属于溧水城区地带，附近主要为住宅区，无交通管制措施。

(3) 基础设施状况：

①估价对象所在区域由南京市溧水区自来水有限公司供水，供水保证率 98-99%，供水状况较优。

②估价对象所在区域由城市排水管理有限公司处理，污水排入市政管网统一处理，排水状况较优。

③估价对象所在区域由南京溧水供电公司在全市经济发展提供充足的电力供应，供电条件较优。

④估价对象所在区域属溧水区电信局服务范围，区域装机容量较大，通讯状况较优。

（4）生活服务设施

①商业：通济街商业广场、海乐城、溧水温州商贸文化广场、尚溧城、康利广场等。

②银行：附近有溧水农村商业银行、宜兴农村商业银行、中国建设银行、中国工商银行、南京银行等。

③学校：附近有江苏省溧水中等专业学校、溧水区第三高级中学、南京广播电视大学、文昌小学。

④医院：附近有溧水中医院、溧水中山医院、江苏省溧水人民医院。

（5）周围环境

①自然环境：估价对象所在区域属于城市城区地带，现已开发为商业、住宅，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般。

②人文环境：估价对象所在区域主要人群为住宅小区附近的居民，治安状况好，卫生条件优。

③景观环境：区域内主要为城景、街景，小区内有景观区，区域内有溧水秦淮源公园、状元坊文化公园、溧水体育公园、宝塔公园、溧水区竹溪公园、团山公园等休闲场所。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》，房地产市场价格时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次以注册房地产估价师实地查勘之日 2022 年 2 月 21 日作为本次估价的时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下，用途为住宅用房，在价值时点 2022 年 2 月 21 日，估价对象不考虑他项权利、法律限制权利等因素的影响以及满足各项假设限制条件下所获得

的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等一般性原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或者价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或者价格的原则。

4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；

5. 人民法院对外委托司法鉴定管理规定（经 2002 年 2 月 22 日由最高人民法院审判委员会第 1214 次会议通过）；

6. 最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知（法发[2001]23 号）；

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号）。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）委托方提供的有关资料

1. 南京市溧水区人民法院鉴定委托函【委托函号：（2022）苏 0117 委鉴字第 6 号】；

2. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

（四）估价机构和房地产估价师搜集掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

3. 估价对象所在区域近期住宅用房租售信息；

4. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》；

5. 《江苏省建筑造价估算指标》；

6. 估价对象所在区域近期住宅用房租售信息。

九、估价方法

一般而言，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的估价；收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产估价。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法

进行估价情况下的房地产估价。

由于考虑到当前住宅房屋租赁市场中的实际成交的租金未能体现最高最佳利用原则，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用收益法。估价对象属于已建成房地产，故不宜采用假设开发法。估价对象的法定用途和实际用途均为住宅，考虑到该类似房地产的土地成本和开发商利润等较难预测，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用成本法。考虑到估价对象所在区域类似房地产的交易实例较多，较易在估价对象所在区域搜集到满足估价要求的类似交易实例，有关数据也能比较客观地反映其客观市场价值，故适宜选用比较法。

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

具体步骤：

(1) 收集交易实例 → (2) 选取可比实例 → (3) 建立比较基础 → (4) 进行交易情况修正 → (5) 进行市场状况调整 → (6) 进行房地产状况调整（区域状况调整、实物状况调整、权益状况）→ (7) 计算比较价值。

比较法计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{估价对象比较价格} = & \text{可比实例价格} \times \frac{\text{正常交易情况修正系数}}{\text{可比案例交易情况修正系数}} \\ & \times \frac{\text{可比实例市场状况调整系数}}{\text{估价对象市场状况调整系数}} \times \frac{\text{估价对象区位状况调整系数}}{\text{可比实例区位状况调整系数}} \\ & \times \frac{\text{估价对象实物状况调整系数}}{\text{可比实例实物状况调整系数}} \times \frac{\text{估价对象权益状况调整系数}}{\text{可比实例权益状况调整系数}} \end{aligned}$$

十、估价结果

根据贵院提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循相关的估价原则和必要的估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估

价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2022 年 2 月 21 日的市场价值为人民币 180.38 万元,大写人民币壹佰捌拾万零叁仟捌佰元整(价值已包含阁楼)。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张琪	4220030033		
李康	3220170292		

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 2 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业期

2022 年 1 月 19 日至 2022 年 4 月 6 日。

十四、估价报告使用期限

一年(2022 年 4 月 6 日至 2023 年 4 月 5 日)。

附 件

1. 司法鉴定评估委托书复印件
2. 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件
3. 估价对象位置图
4. 估价对象现状照片
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件